

# 楼市股市奇遇记:笋岗向左 特力向右

吴家明

有时候,最熟悉的经历反而最容易被遗忘。从今年买房到买股票的经历看,许多机会也许就蕴藏在你的身边。

回顾 2015 年,不管是楼市还是股市,其跌宕起伏绝对让人难忘。对于自己今年做出的几个投资决定,说点什么好呢,有开心、有忐忑、也有点出乎意料……也许生命在于折腾吧!

## 楼市股市齐疯狂

今年上半年,比股市还疯狂“妖”的当属深圳楼市。3 月 30 日之前,深圳楼市整体还是风平浪静,那时候刚开始的降息只是稍微提振了这个城市的房价,谁会想到,一个“330”就让深圳楼市来了一次质的飞跃。

有多夸张?我住的地方后面一个不带小区的二手房,近 13 年的楼龄,去年年初 50 平方还在卖 130 万左右;到了今年 4 月份,就达到 250 万。

同样在今年 4 月份,股市也是一片繁荣,我真正体会到什么叫全民炒股,一些从未接触过股票的亲戚都打电话来问怎么开户怎么买,不管什么行业的朋友聊天的话题绝对是股票。印象最深的是,一次坐飞机的途中,左边的人在谈股票,右边的人在研究 K 线图……

那时候,简直是手上的股票“涨停”都不好意思说。不过,也就在那时,股市快来到了今年的最高峰。看到这样的全民炒股盛景,其实我也有点“冲动”:搏一搏,加仓吧!特别是身边的朋友亮出“金句”:买“中国神车”,让你从平湖搬到香蜜湖!

应该要解释一下,“中国神车”就是当时表现神勇的中国中车。平湖位于深圳的北部,房价当时也就每平米两万出头。至于香蜜湖,不用多说,正宗富人区,10 万一平米又算什么。

思前想后,是加仓赌一次还是见好就收?冲动是魔鬼,稳住稳住……我在心中不断提示自己。

## 买房奇遇:西有前海 东有笋岗

一直留意楼市的我,还是觉得深圳的房子比较保险,加上家人也有一些“刚需”要求,想着想着还是决定找找有没有合适的房子投资。就这样,我试着开始了近一个月的“找房记”。

回想起来,那是深圳楼市最火爆时期,连过户都要提前很久预约。广告里都这么喊:原深圳特区外的龙华“被 4 万”,西丽“被 5 万”。真心觉得,深圳许多地方的房价已经让人看不懂。毕竟这些地方的配套远远没跟上,或许已经消化了未来很长时间的升值空间,当然更重要的原因是自己的预算有限。所以,在这个时候投资买房,更难找也更需要仔细考虑。

当时,许多有买房需求的朋友问我,罗湖的房子怎么样?的确,就在人人都炒作前海蛇口自贸区概念,把那些地方房价炒成“宇宙中心”的时候,作为老城区的罗湖也许被人遗忘,但炒作成分少并不代表没有机会,说不定会后来居上。

住在罗湖 20 多年,容易产生一种情愫,更喜欢这种老城区独有的人情味。虽然近在身边,但我对罗湖的许多地方其实并不了解。一次查阅资料的时候,看到深圳政府曾提出这样的规划:西有前海,东有笋岗。笋岗?不就在附近么?

对于投资房产,个人有这么一个理念:土地和房子是不会升值的,升值的是配套和环境。笋岗作为物流园,素有“中华第一仓”的称号,但给人的感觉就是满地仓库,所以一直是罗湖位置最靠近福田中心区,但房价却是最低的区域。作为罗湖区旧改的主战场,实地考察才发现,许多印象中的仓库已经消失,许多大型项目更已经破土动工。细数一下,宝能集团、招商地产、中洲控股、深业集团、华润已经“会师”笋岗,各自的大型综合体项目都陆续动工,加上明年深圳地铁 7 号与 9 号线通车,都会经过笋

岗。在这样的改造前景下,当时笋岗竟然还有“2”字头的房源,这比原先很多地方还要便宜。

综合考虑一下,加之考虑到深圳高房价时代,这种低门槛的房子未来应该比较好出手。我做出决定:买下笋岗的一套房子。虽说买股或许可以从平湖搬到香蜜湖,但我还是选择在这个时候部分抽身股市买房。

## 忐忑的一天

盛夏 6 月,我拿着卖掉部分股票的钱,先付给卖家定金。那天我记得,6 月 15 日。

就在 6 月 12 日,上证综指突破了 5178 点,那可真是久违的高度。不过,谁也没想到,刚刚给卖家支付定金,那场惊心动魄的“股市动荡”就开始了……6 月 15 日,股市大跌 2%。

刚开始,我也觉得股市只是涨太多出现自然的调整。不过,一跌再跌、千股跌停。这似乎不像自然的调整。我开始有点庆幸,觉得自己卖掉了部分股票应该是对的。不然,现在割肉得多伤心。回想起那句金,说不定买股票就从香蜜湖搬回平湖。

后来,庆幸变成忐忑:深圳楼市的火爆多少与股市有关系,股市暴跌楼市会不会也殃及池鱼?这次买房,我会不会买在最高点?深圳房价会不会有所回落?之前,深圳楼市到处是“违约潮”,卖家看到房价飙涨选择违约不卖了。现在,我倒是想“违约”不买了。

担心归担心,看着股票跳水,但想想自己因为买房克制住加仓的冲动,无形中在股市动荡里减少了很多损失,也释怀了。有意思的是,正是因为到处考察看房,让我经历了今年的另一段奇遇。

## “阳台”奇遇:与特力 A 面对面

这个奇遇也不远,就在我家阳台的对面:特力大厦。

笋岗的经验告诉我,身边很多地方正在发生变化,这或许就是投资机会。

虽说站在阳台能天天看到,但之前对特力公司并没有什么特别的了解。不过,原特力大厦后面正在建设特力水贝珠宝大厦,旁边也有好几栋在建的高楼。特力发生的新变化,是不是就是身边的投资机会?

当时,我开始了一些实地探营。在跟一些珠宝店老板和地产中介交流后,我发现尽管今年整体珠宝产业有些不景气,但许多珠宝公司对较为高端的办公用地还是很有需求,看看附近连菜市场都能改为珠宝城就可略知一二。水贝发展珠宝业这么多年,片区里新建的写字楼少之又少。当然,特力大厦所在地水贝的房价“巴痴”,这些大楼现在的价值也可想而知。

从 6 月到 7 月,股市已经出现剧烈动荡,特力 A 也不免上演“跌停潮”,从 30 多元一路跌到 10 元。算一算特力 A 总股本不到 3 亿,也就是当时市值不到 30 亿元。我的想法是,珠宝大厦和公司转型的预期是实实在在的,并不是什么虚幻的概念。假设特力这些珠宝大厦租赁顺利,公司股票的价值应该不止 10 元。

其实,那个时候的股票市场,的确让人心跳。但看着股票账户也在缩水,我还是有点不甘心。也许,炒股就是折腾。那时候,“国家队”开始出手维稳股市。想想我也出手吧,10 元即成为我投资特力的起点。

## 投资留意身边机会

秉持着“身边就充满机会”这个理念,我在今年的股市投资主线都围绕在深圳本地股。其实,这些公司都是自己看似很熟悉,却又很“陌生”。仅仅在水贝周围就能发现:小时候最爱的饮料和雪糕品牌,就来自位于田贝的深深宝;当年的中华自行车,总



编者按:在天堂与炼狱间切换的 2015 年行情,即将走完最后一个月。如果说上半年的行情曾经让我们癫狂,那么,下半年的大跌一度让我们神伤。如今,经历冰与火的历练后,市场开始走上自我调整和修复之路,每个人想必都会有不同的理解和感悟。

岁末将至,莲花财经与百姓投资推出“我的 2015”系列报道,邀请读者品一品个中滋味,看一看屌丝大户、公募私募、公司高管、营业部经理、财经记者眼中各自不同的 2015 年风景。

部其实就在特力对面;当年万科的总部,也就在水贝二路;特力的斜对面,还有深圳人的“菜篮子”农产品公司。这些公司有的还留在水贝,有的已经离开,但这都是一段记忆。

深圳经济充满活力,在这样的背景下,通过查阅资料和实地考察,看看这些深圳老牌上市公司有没有发生一些新变化,或许就能从中寻找投资机会。

现在回想起来,真的是各种出乎意料。股票市场起起伏伏,但之前掀起深圳国资改革的投资热潮,许多老牌的深圳本地股今年都有不错的表现。当然,特

力 A 后来的走势出乎所有人意料。

听说今年 6 月一些朋友在前海等热门地区买了房,后来发现到现在的涨幅并不明显,一些官方数据也印证了这点。不过,罗湖许多地方的房价仍在继续“补涨”,几个月时间笋岗的房价从“2”字”头升至接近“4”字头。看来,我在笋岗买的一套房,升值也不少。

这些跌宕起伏、这些折腾,让我的 2015 变得更精彩。不过回想起来,我折腾的范围也够小:笋岗和水贝之间,直线距离不到两公里吧;笋岗在我的左边,特力就在我的右边。

# 二八相向而行 打造 A 股慢牛行情

证券时报记者 汤亚平

本月初 A 股止跌反弹过程中,权重股表现甚为活跃,以万科为首的房地产板块连续大涨,带动了银行板块出现两天飙升。与此同时,小盘股受到一些压制,创业板周三一度下跌超过 5%。在这种状态下,“二八转换”的声音开始浮现。

## “二八”分化被打破

可是,戏剧性变化出现在本周四,一个明显的特点是板块结构起伏较大,早盘和午后呈现为两种不同的风格互动。主板与中小创既没有像以往那样产生二八分化,也没有出现传统的跷跷板现象,而是一个新的内部结构:二八互动明显,热点全面开花,逐步形成合力,推动股指震荡上行。周五,二八走势基本上相向而行,同起同落。

这种二八相向而行的情况是偶然出现,还是有可能成为年末市场的特点仍有待观察。但可以肯定的是,A 股市场的内在结构不是一两天能够改变的。

一方面,基金重仓股希望冲刺年末排名,加之明年开年后首次公开募股(IPO)新规实施,布局低估值蓝筹股不可避免,不排除重配前期滞涨的金融地产等大蓝筹;另一方面,中小市值的成长股符合经济转型大趋势,赚钱效应强,容易聚集人气。加之,A 股年末消息面题材多,不乏热点刺激。普通投资者不愿轻易改变风格。

综合分析,长期来看,寄希望“小”跌“大”涨,或弃“大”从“小”,都是不现实的。“二八”只有相向而行,达成共识,才能找到共同繁荣的平衡点。大多数投资者认为,风格切换也许也许没有那么重要。它与基本面无关,与经济预期无关,也不属于增量行情的先决条件。二八分化不如二八互动,合力助推年末行情。

## 慢牛具备三个基础

一直沉寂的大盘蓝筹股终于启动了。周三,金融板块大涨 6.68%,周四金融改革指数大涨 2.2%;地产板块更走出四连阳,从周一的最低 2675.7 点至周四已累计涨幅超过 16%。周五金融、地产蓝筹股主动回撤,消化短线获利盘。大消费板块、地方板块接力前行。

对于权重蓝筹股爆发、小盘股活跃,不能眼睛只盯着短线涨跌和风格切换,我们应以更广阔的视野看待 A 股未来,就可以发现其已经具备扎实的慢牛基础。

一是经济基础。从全球经济看,2008 年金融危机后,全球经济陷入衰退,中国作为世界第二大经济体全球经济增长的领航者。数据显示,从 2008 年至 2013 年的 5 年间,中国一国贡献了全球 GDP 增长量的 37.6%。2014 年,中国对全球经济增长的贡献是 27.8%。今年前三季度,中国经济增长 6.9%,对世界经济增长的贡献率达到 30%左右。这是在 10 万亿美元高基数之上的增长,也是调结构、转方式进

程中的增长。期间,中国股市经历了 5 年漫长的熊市,去年出现了千点反弹,今年又经历了前所未有的股灾。可以肯定地说,全球金融危机后,中国股市没有充分反映中国对世界经济增长的巨大贡献。特别是十八大以来,中国继续加大改革和转型力度,中国经济很可能明年中探明中长期底部。如果经济中长期保持 5%至 6%的增长,股市慢牛就有了经济基础。

二是社会基础。从世界政局看,中国政局稳定、社会安定,中国中央高层一心一意抓经济、抓改革、抓反腐,全国上下形成了空前凝聚力。证券时报记者调查显示,目前做多的动能仍充足,投资者信心明显回暖。

11 月以来,尽管 A 股市场呈现震荡整理态势,但国内产业资本增持股票表现活跃。统计显示,剔除个人股东,153 家 A 股上市公司股份增持额达 243.75 亿元。被称为 A 股风向标的险资成为主力,4 家被险资增持的上市公司,其股票被增持市值合计达 166.89 亿元,占 11 月份以来总增持市值近七成。

整个 11 月证券保证金净流入 797 亿元,而且连续 3 周净流入,这是自 7 月以来首次由负转正;上周 A 股市场新增自然人投资者 36 万,连续三周增长,投资者信心明显回暖;两融余额小幅回升,重现净买入格局,表明融资客博弈热度犹在,做多氛围不减。

三是金融基础。从金融环境看,大金融板块的爆发和人民币“入篮”利好相关。国际货币基金组织宣布将人民币纳入特别提款权(SDR)货币篮子。专家认为,此举是自欧元产生以来,国际金融界最大的事件,表明中国在此次金融改革过程中取得了很大的成绩,交出了一份满意的答卷;同时,也显示中国的改革得到全球认可。

外界解读,人民币国际化对中国经济长远来讲是重大利好。渣打银行预计,人民币纳入 SDR 将在未来 5 年吸引 4 至 7 万亿元人民币资金进入中国。历史表明,本币加入 SDR 往往会促进股市。例如,1973 年日元进入 SDR 货币篮子中,日本股市从 5000 点附近起涨,在 1989 年 12 月 29 日创下 38597 历史高点,累计上涨近 7 倍。可见 A 股周一表现“淡定”,实际上是对中国经济月度数据波动的过度敏感。

房地产板块走强是近期市场最大的亮点,万科 A 股价更是创出 7 年来新高,这与改革个税利好相关。国务院批转发改委《关于 2015 年深化经济体制改革重点工作的意见》,提出要研究综合与分类相结合的个税改革方案。由于住房按揭贷款利率支出“免税”,变相降低贷款成本,一旦落实,对于楼市而言无疑是重磅利好。

分析人士认为,目前我国个人所得税偏高,适当减税有助拉动内需,但减税的方向应该直接与拉动消费挂钩,房贷利息抵税无疑符合这一目标。除利好楼市,在目前我国经济下行压力较大的情况下,房贷利息免税有助于刺激居民消费,提高经济活跃度。